



FII REC RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

RECR11

SEMANA 14
EDUCAÇÃO FINANCEIRA PARA TODA VIDA

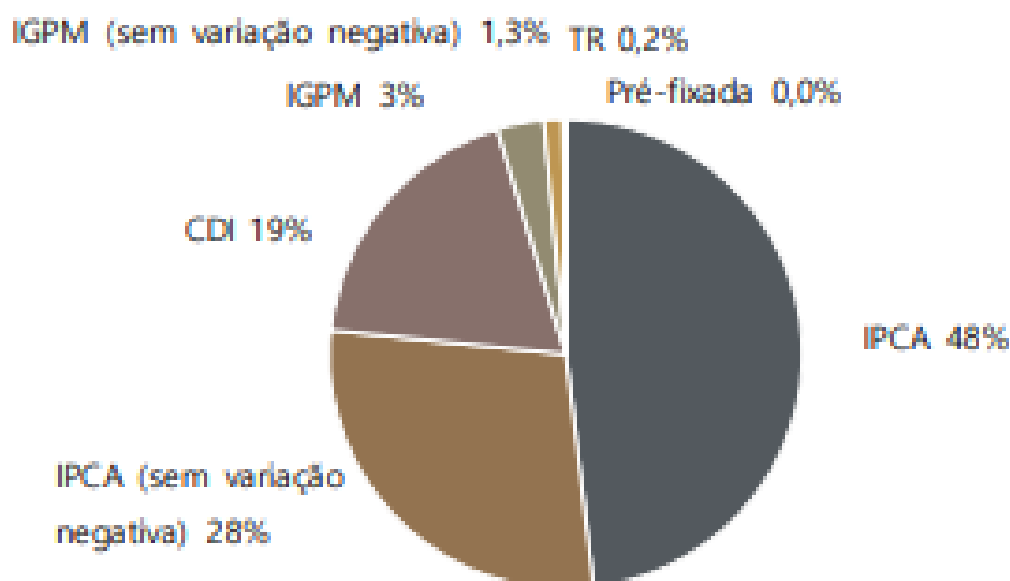


INTRODUÇÃO

O FII REC Recebíveis Imobiliários (RECR11) é um fundo de gestão ativa do segmento de papel, que tem o objetivo de obtenção lucros com o investimento e a gestão de ativos de renda fixa de natureza imobiliária, sendo em sua maioria Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs). O fundo possui uma estratégia de investir em alguns ativos mais arriscados, não sendo um fundo com a característica *high-grade*, mas também não é um fundo totalmente *high-yield*, que investe em ativos bem mais arriscados. O fundo costuma buscar imóveis bem localizados em áreas estratégicas, buscando inquilinos de qualidade e contratos de locação de longo prazo, o que proporcionava uma certa estabilidade na geração de renda para os cotistas. Uma das principais características do fundo está ligada à qualidade dos ativos imobiliários em que investe, à gestão eficiente desses ativos, à capacidade de manter alta taxa de ocupação e, conseqüentemente, à geração estável de receita por meio das locações. Ademais, recentemente o fundo não vem buscando realizar grandes mudanças em seu portfólio, mantendo apenas ativos antigos e sem a realização de grandes compras novas para sua carteira.

SEGMENTO

O RECR11 é um fundo que, de acordo com a categoria da ANBIMA, é classificado como TVM, ou seja, ele investe em títulos e valores mobiliários, principalmente recebíveis imobiliários e são popularmente conhecido como "fundo de papel". Vários fundos desse tipo tem em sua carteira recebíveis imobiliários atrelados a índices como CDI, IPC-A e IGP-M. No caso do RECR11, seu foco é no investimento de títulos atrelados ao IPCA, como mostra o gráfico, garantindo ao investidor um ganho real e proteção contra a inflação. A principal vantagem ao investir nesse tipo de títulos consiste em que, em momentos de crise e recessão, em que a inflação sobe, esses fundos apresentam uma performance melhor quando comparados a fundos de tijolo, já que eles estão protegidos com títulos atrelados ao IPCA, enquanto os FII de tijolo, muitas vezes precisam reduzir seus dividendos devido à inadimplência de seus locatários.



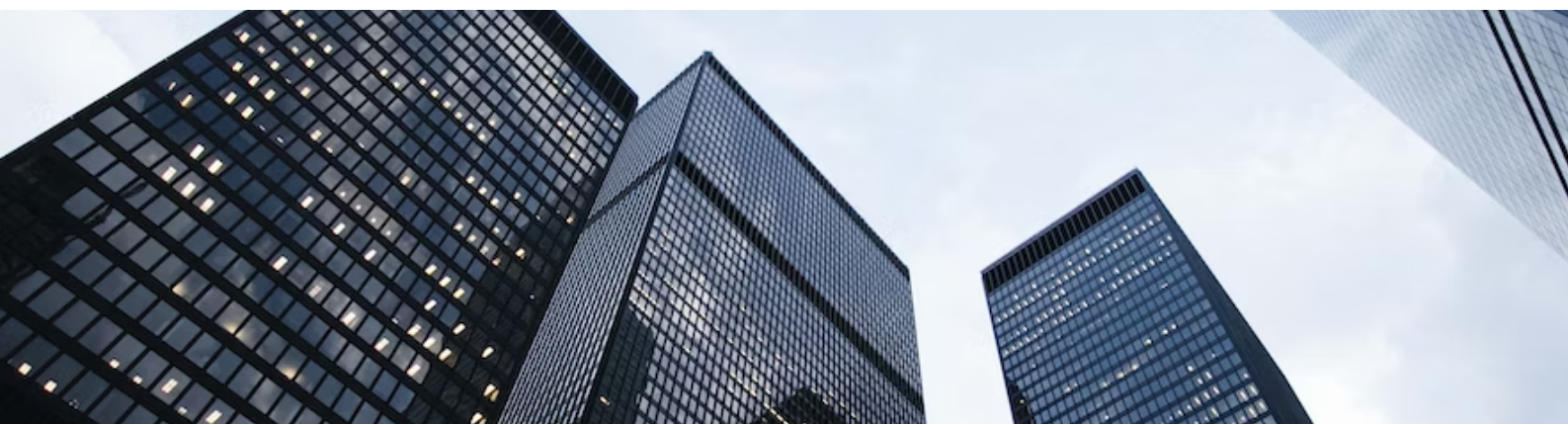
CARTEIRA DE CRÉDITO

Sua carteira de crédito é composto por 91 CRI's, em que a maioria tem o indexador IPCA+ e duration média de 3,6 anos, com uma porcentagem de 87% da carteira nesses ativos.

As demais porcentagens da carteira estão destinadas em outras cotas de fundos imobiliários, imóveis e fundos de liquidez diária onde é deixado o caixa do fundo.

Portfólio⁷

	Emissor	Emissão/Série	Código ativo	Lastro Financeiro	Segmento	Devedor (cedente)	Série	Estado	Status do CRI	Indexador	Tx juros aquisição
1	Bari Securit	15º / 1	22L1607693	22L1607693	22L1607693	São Benedito 2	Única	MT	Adimplente	CDI +	3,00%
2	Bari Securit	1º / 103	22C0899517	Crédito Imobiliário	Pessoa Física	Bari	Sênior	N/A	Adimplente	IPCA	7,25%
3	Bari Securit	2º / 1	22F0715946	CCB	Incorporação	Helbor 4	Única	SP	Adimplente	CDI +	2,40%
4	BrazSecurities	1º / 130	09J0016949	Crédito Imobiliário	Pessoa Física	BS (130)	Sênior	SP	Adimplente	IGPM	8,00%
5	BrazSecurities	1º / 235	11F0031931	Crédito Imobiliário	Pessoa Física	BS (235)	Sênior	SP	Adimplente	TR	11,64%
6	BrazSecurities	1º / 255	11H0022430	Crédito Imobiliário	Pessoa Física	BS (255)	Sênior	SP	Adimplente	Pré-fixada	12,50%
7	BrazSecurities	1º / 297	13B0002737	Crédito Imobiliário	Pessoa Física	BS (297)	Sênior	SP	Adimplente	IGPM	8,00%
8	BrazSecurities	1º / 300	13C0026996	Crédito Imobiliário	Pessoa Física	BS (300)	Sênior	SP	Adimplente	IGPM	8,00%
9	BrazSecurities	1º / 361	15E0186329	Crédito Imobiliário	Pessoa Física	BS (361)	Sênior	SP	Adimplente	IGPM	8,13%
10	BrazSecurities	1º / 369	15L0648450	Crédito Imobiliário	Pessoa Física	BS (369)	Sênior	SP	Adimplente	IGPM	8,00%
11	BrazSecurities	1º / 371	15L0676023	Crédito Imobiliário	Pessoa Física	BS (371)	Sênior	SP	Adimplente	IGPM	8,00%
12	Forteseq	1º / 361	20A0811991	Créditos pulverizados	Multipropriedade	Gramado Laghetto	Única	RS	Adimplente	IPCA	9,00%
13	Habitasec	1º / 124	18L1128777	CCB	Loteamento	SPEs (BrDU)	Única	MT	Adimplente	IGPM *	10,00%
14	Habitasec	1º / 135	19C0281298	Contratos de locação	Varejo	Aracaju Shopping	Única	SE	Adimplente	IPCA	9,50%
15	Habitasec	1º / 147	19E0281174	Debêntures	Incorporação	Setin	Única	SP	Adimplente	CDI +	4,00%
16	Habitasec	1º / 162	19J0713613	Contratos de locação	Logística	CODEPE	Única	ES	Adimplente	IPCA	7,67%
17	Habitasec	1º / 171	19J0713611	Debêntures	Varejo	Catual Shopping (171)	Única	PR	Adimplente	IPCA	6,20%
18	Habitasec	1º / 174	19L0906036	CCB	Incorporação	Helbor 3	Sênior	SP	Adimplente	CDI +	1,80%
19	Habitasec	1º / 176	19J0713612	Debêntures	Varejo	Catual Shopping (176)	Única	PR	Adimplente	IPCA	6,20%
20	Habitasec	1º / 189	20J0864669	CCB	Incorporação	Ekko Park	Única	SP	Adimplente	IPCA *	8,50%
21	Habitasec	1º / 194	21F0189140	CCB	Incorporação	VIC 2	Única	MG	Adimplente	IPCA *	8,00%
22	Habitasec	1º / 238	21C0731719	CCB	Incorporação	Ekko Park 2	Única	SP	Adimplente	IPCA *	8,50%
23	Habitasec	1º / 244	21D0779954	Debêntures	Incorporação	Embraed	Única	SC	Adimplente	IPCA *	7,00%
24	Habitasec	1º / 260	21F1036910	CCB	Incorporação	Econ	Única	SP	Adimplente	CDI +	2,75%
25	Habitasec	1º / 273	21I0776342	CCB	Loteamento	VCA	Única	BA	Adimplente	IPCA	7,00%
26	Habitasec	1º / 274	21I0798465	CCB	Loteamento	VCA 2	Única	BA	Adimplente	IPCA	7,00%
27	Habitasec	1º / 285	21I0826412	CCB	Incorporação	Realiza 2	Única	MG	Adimplente	IPCA *	7,10%
28	Habitasec	26º / 1	23D1860605	CCB	Incorporação	Helbor 5	Única	SP	Adimplente	CDI +	2,75%
29	Opea	1º / 171	17K0227338	Debêntures	Loteamento	Alphaville	Única	PE	Adimplente	CDI +	6,00%
30	Opea	1º / 254	20A0882847	Contratos de locação	Varejo	Shopping Botucatu	Única	SP	Adimplente	IPCA *	8,25%
31	Opea	1º / 275	20I0668028	Debêntures	Incorporação	Gafisa - Término de obra	Única	SP	Adimplente	CDI +	6,00%
32	Opea	1º / 276	20C1055672	Crédito Imobiliário	Pessoa Física	CrediHome Sênior	Sênior	SP	Adimplente	IPCA	6,00%
33	Opea	1º / 277	20C1055632	Crédito Imobiliário	Pessoa Física	CrediHome Mezanino	Mezanino	SP	Adimplente	IPCA	13,00%



GESTÃO

A REC Real Estate Capital é uma gestora de investimentos imobiliários fundada no Brasil. Sua história remonta ao início dos anos 2000, quando foi estabelecida por profissionais com vasta experiência no mercado imobiliário. Ao longo dos anos, a REC se destacou por sua abordagem estratégica na gestão de ativos imobiliários, focando em oportunidades de investimento, desenvolvimento e gestão de projetos em diversas áreas, como residencial, comercial e corporativa. A empresa tem buscado consistentemente oportunidades de investimento sólidas e inovadoras, ganhando reconhecimento no mercado pela sua expertise e comprometimento com a excelência na gestão de ativos imobiliários.

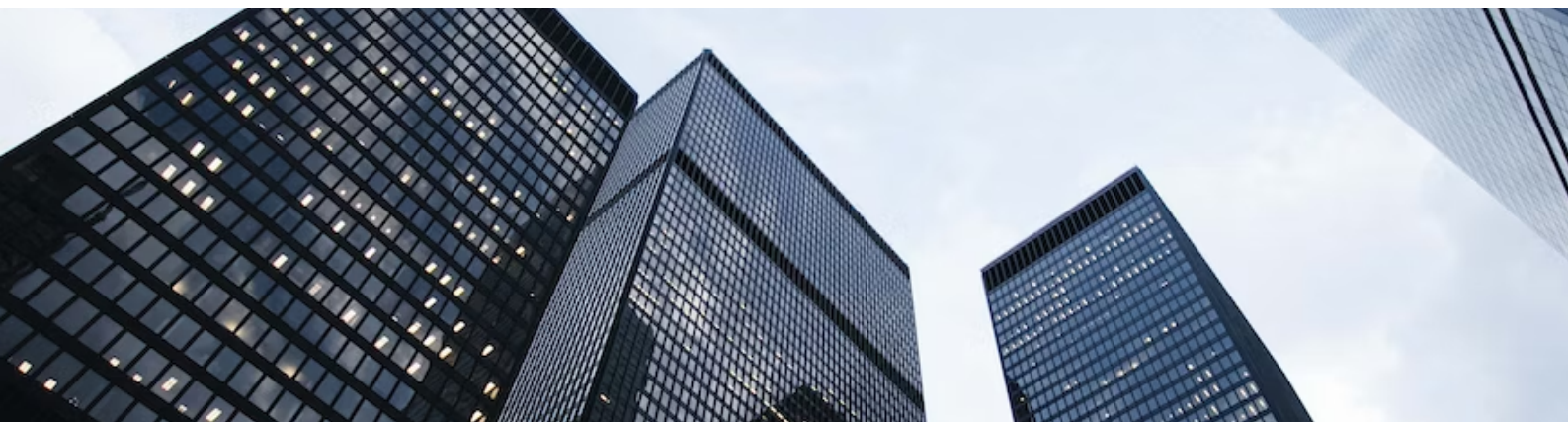
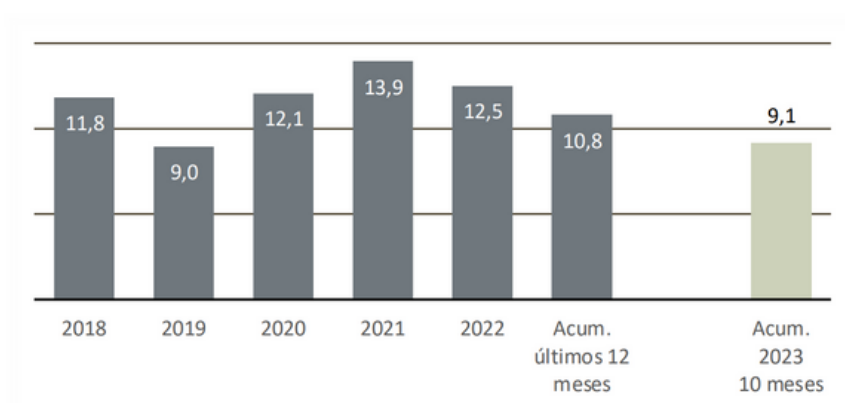
A REC também se destaca pela sua capacidade de adaptação às demandas do mercado e pelas parcerias estratégicas que estabelece para maximizar seus investimentos. Além disso, a gestora tem um foco considerável na gestão ativa de seus ativos, procurando otimizar o desempenho dos imóveis sob sua administração.

Ao longo do tempo, a REC Real Estate Capital solidificou sua presença como uma das principais gestoras de investimentos imobiliários no Brasil, conquistando a confiança de investidores e se consolidando como uma referência no setor, tanto pela qualidade de seus empreendimentos quanto pela sua visão estratégica e habilidade na gestão de ativos imobiliários.



HISTÓRICO E COMPARATIVO

O RECR11 está listado em bolsa desde o ano de 2017, permitindo um histórico para análise de um período de alta na bolsa, até o início de 2020, além de um período com maior turbulência e instabilidade, com a pandemia da COVID-19. Nesse sentido, durante todo esse período, o fundo vem mantendo uma distribuição de proventos sem grandes oscilações, com o menor valor ocorrendo em 2019, devido a baixa inflação do período, já que a maioria dos seus CRIs são indexados ao IPCA. Entretanto, nos anos seguintes, seus dividendos voltaram a subir com a alta da inflação. Outro fator que auxiliou o fundo a crescer seus dividendos foi a qualidade dos seus credores, que mantinham o pagamento no prazo correto, fazendo com que o RECR11 não passasse por situações de não pagamento.



CONCLUSÃO

Por fim, para a tomada de decisão final, é necessário analisar todos os pontos apresentados anteriormente, além de analisar seu preço atual. Dessa forma, o RECR11 é um fundo com características particulares, como a exposição a 91 CRI'S, e com alta liquidez. Além disso, o fundo negocia com um pequeno desconto em relação ao seu valor patrimonial (0,89x), ao contrário de vários outros de papel, que devido a recente inflação mais elevada, negociam a preços mais elevados.

Preço	R\$ 84,20
VP cota	R\$ 94,61
Dividend yield	12,83%
P/VP	0,89



DISCLAIMER

- Este relatório é de cunho educacional e não é para levar em consideração nenhuma recomendação de compra ou venda, pois nenhum dos membros que fizeram o relatório possuem CNPI;
- Os membros que fizeram o relatório se exime de qualquer responsabilidade sobre ganhos ou perdas no uso desse relatório para tomar decisões de investimentos particulares;
- É vedado circular este relatório sem a devida menção da fonte e reconhecimento ao trabalho próprio desenvolvido aqui pelos membros;
- Toda análise elaborada aqui utilizou demonstrativos divulgados pelas empresas, além da opinião de analistas, dados do IBGE, BC e demais instituições de credibilidade. A nossa análise interna baseou-se em técnicas de valuation, beta, volatilidade, índices e outros comparativos usados no mercado financeiro.

